

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, jud.Timiș

NR. CF. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430; STEREN = 27.346 m²

Beneficiari:

AMBALAJE BIO BANAT SRL

Proiectant general:

SC DE URBAN FACTORY SRL, Arh. DUMITRELE Elena-Emilia

Data elaborării:

IULIE 2025

Faza de proiectare:

P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, jud.Timiș NR. CF. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430; STEREN = 27.346 m²**

Beneficiari: **AMBALAJE BIO BANAT SRL**

Proiectant general: **S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.**

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Colaboratori: conform listei de semnături

Data elaborării: **IULIE 2025**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud-est a intravilanului satului Giarmata Vii, la est față de Pădurea Verde, a unor locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii pe o suprafață de **27.346 m² teren**. Terenul se află într-o zonă favorabilă dezvoltării unei zone de locuire cu dotări și servicii, fiind situat într-o zonă aflată în continuă dezvoltare. Zona aflata in studiu este identificata prin:

-**C.F. NR. 403429**, NR. CAD. **403429** (Nr. CF vechi:6368, Nr. cadastral vechi:A64/6), com. Ghiroda, teren arabil intravilan extins neimprejmuit, S_{teren}-10.017 m², proprietar: **AMBALAJE BIO BANAT SRL** (Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1);

-**C.F. NR. 403430**, NR. CAD. **403430** (Nr. CF vechi:491, Nr. cadastral vechi:A64/7), com. Ghiroda, teren arabil intravilan extins neimprejmuit, S_{teren}-17.329 m², proprietar: **AMBALAJE BIO BANAT SRL** (Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1);

- S totală =2,7346 ha

Delimitarea zonei studiate este făcută conform Certificatului de Urbanism (avizului de oportunitate) astfel:

- se va studia o zona cuprinsa intre canal Hcn 63 la vest, PUZ aprobat la est, parcela nereglementata CF. 408428 la nord si canal HCn 66 la sud. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – agricol în intravilan in teren pentru constructii, zone verzi, drum, locuire cu dotari si servicii in intravilan si stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- regimul de inaltime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- alimentarea cu apa si canalizare se vor realiza in sistem centralizat
- se vor respecta prospectele stradale minimale

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBNISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S_{teren} = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- strazile se vor corela ca prospect si traseu cu cele din intravilan, trama stradala fiind conceputa centralizat

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Ghiroda, Certificatul de Urbanism nr. 43 din 04.02.2025, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- PATJ jud. Timis
- Plan Urbanistic General al Comunei Ghiroda;
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ;
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- Legea 350;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei si la limita intravilanului aprobat at comunei Ghiroda, îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuire cu dotări si servicii publice** în concordanță cu construcțiile existente deja în zonă, în intravilanul comunei Ghiroda;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone pentru locuire cu dotări si servicii publice, în contextual în care prețurile terenurilor din zonele adiacente Timișoarei sunt mult mai accesibile în comparație cu cele din municipiul Timisoara.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Trama stradală caracteristică arealului delimitat în planșa 06 – STUDIU DE CVARTAL. Studiul de cvartal urmărește traseele drumurilor de exploatare, a canalelor de desecare și a drumurilor existente în intravilanul localității Ghiroda.

- Potențial de dezvoltare

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar datorita poziționării în proximitatea municipiul Timișoara, cu acces facil către artere majore de circulație care fac legătura cu municipiul Timișoara.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în partea de sud-est a intravilanului satului Giarmata Vii, la est față de Pădurea Verde, fiind nefolosit în prezent.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată este accesibilă prin drumul ALEEA UBERLAND, la vest. Parcelele pentru care s-a inițiat P.U.Z. sunt delimitate astfel:

- la nord: CF. nr. 409651 – parcela în proprietate privată;
- la sud: parcela în proprietate privată;
- la vest: Str. ALEEA UBERLAND
- la est: Hc63;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative) având stabilitatea generală asigurată.

Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,60m fiind cu caracter ușor ascensional, stabilizându-se la -2,30; se apreciază că nivelul maxim poate ajunge până la cota de -0,50 m față de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **$K_s=0,16$** , accelerația gravitațională **$ag = 0,20$** și perioada de colț **$T_c=0,7$ sec.**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz**

Zona studiată în documentația de față este accesibilă prin prin drumul ALEEA UBERLAND la vest.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, prioritati**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la drumuri publice. Soluția de rezolvare a numărului de parcaje se va stabili la faza DTAC în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă.

Prin dimensionarea acceselor auto și pietonalelor, a drumurilor interioare și a parcajelor, se admite circulația tuturor tipurilor de autovehicule, inclusive a mașinilor de intervenții.

Amplasamentul se regăsește în afara zonei de siguranță și de protecție a Cailor Ferate Române.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei propuse spre reglementare este în prezent cea de teren arabil în intravilan, comuna Ghiroda.

NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430 S.teren = 27.346 m²

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de arabil – terenuri private
- b) terenuri cu destinația de curți construcții – terenuri private
- c) canale de desecare: HC 63, la est;
- d) cai de comunicație rutieră: Centura Ne– Timișoara, Strada Aeroport, Strada Aviatorilor.

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Conform prevederilor din P.U.G. comuna Ghiroda în curs de aprobare, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone de locuințe cu dotări și servicii. Zona este preponderent definită de parcele destinate funcțiilor, de locuințe cu dotări și servicii, parcele aflate în zona de extindere a comunei Ghiroda.

-C.F. NR. 403429, NR. CAD. 403429 (Nr. CF vechi:6368, Nr. cadastral vechi:A64/6), com. Ghiroda, teren arabil intravilan extins neimprejmuit, S.teren-10.017 m², proprietar: **AMBALAJE BIO BANAT SRL** (Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1);

-C.F. NR. 403430, NR. CAD. 403430 (Nr. CF vechi:491, Nr. cadastral vechi:A64/7), com. Ghiroda, teren arabil intravilan extins neimprejmuit, S.teren-17.329 m², proprietar:

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



AMBALAJE BIO BANAT SRL (Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1);

- S totală = 2,7346 ha

- Relaționări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat a fost în mod preponderent reglementată prin PUG comuna Ghiroda și prin Planuri Urbanistice Zonale, fiind astfel delimitate parcele pentru, funcțiuni, locuire, servicii și zone verzi. Amplasarea acestora ține cont de traseele drumurilor existente sau reglementate anterior și a drumurilor cu caracter urban nou propuse, fiind relaționate cu componente existente în teren –conform planselor 01 – Situația existența și 02 – Reglementari urbanistice-Zonificare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În vecinătatea terenului studiat există construcții pe parcele private, însă fondul construit este rarefiat, neomogen și incoerent.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din proximitatea terenului analizat în cadrul documentației de față este compus din cladiri cu destinație industrială. Acestea sunt localizate în zona de sud, sud-vest, nord a parcelei, fiind parte din intravilanul comunei Ghiroda.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Serviciile existente în zonă sunt bine conturate, oferind o bază solidă pentru dezvoltare. Dezvoltarea vine în completarea acestora, integrându-se armonios și contribuind la coerența ansamblului urban. În același timp, ea umple o „plombă” în țesutul construit, aducând un plus de continuitate și funcționalitate spațiului.

- Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate. Demararea acestui proiect va crește aspectul și calitatea zonei; realizarea unui ansamblu de clădiri pentru locuire și servicii cu zone verzi, spații verzi de aliniament va aduce un plus valoare zonei care în momentul de față este neglijată. Spațiile verzi se vor realiza în proporție de 7% din suprafața totală a terenului, conform avizului de oportunitate nr. 23523 din 14.04.2025, eliberat de Primăria comunei Ghiroda.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există.

- Principalele disfuncționalități

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- Traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone destinate de locuire cu dotări și servicii publice;

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- Prezentul studiu nu modifica zonificarea Planului de Urbanism cu Caracter Director Ghiroda si nici a PUG-ului in curs de avizare, incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico - edilitare, realizarea de spatii verzi si zone construite.;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

a) *Căi de comunicație*

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- Accesul pe terenul studiat se va face prin zona de vest a terenului, din drumul ALEEA UBERLAND la un prospect de 20m , conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

- Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- Zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, având o un acces deficitar datorat lipsei drumurilor de exploatare în zonă;

- Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere;

b) *Alimentarea cu apă și canalizare*

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajera existente se afla în Pe Aleea Uberland exista rețea de canalizare menajera (PVC, D=250 m, iar pe strada Viorelelor exista rețea de apă (Dn. 110 mm), ambele administrate de Aquatim S.A. (conform Avizului de Amplasament nr. 55614/19.05.2025). În zona exista un canal de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie – Hcn 63 la est.

c) *Alimentarea cu gaze naturale*

Conform aviz Delgaz.

d) *Alimentarea cu energie electrică*

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, se va respecta distanța minimă în plan orizontal de 0,60m față de cablurile electrice existente, în care este interzisă executarea oricărei amenajări, construcții, împrejmuiri, fundații, săpături. Pentru executarea oricăror lucrări de construire pe Amplasamentul în cauză, este necesară solicitarea unui Aviz

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



de Amplasament, ce se va emite conform ORDIN nr. 25/2016 „Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea”.

e) Telefonizare

Conform aviz Orange.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism. Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

▪ **Relatia cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un balans optim între suprafața ocupată construcției și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sportită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

▪ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În urma studiului zonei s-a constatat că nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice. Canalul de desecare aflat în vecinătate va fi menținut, fără devierea traseului, și integrat în cadrul unei infrastructuri continue și interconectate de spații verzi și coridoare ecologice, propuse prin alte documentații de urbanism.

▪ **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare și nici caile de comunicație propuse.

▪ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

▪ **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din PUG in curs de avizare și a puzurilor aprobate până în prezent, astfel încât să poată deservi toată zona studiată;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.
 - Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la viitoarea lotizare și a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate;
- Schimbarea destinației terenului din teren arabil în extravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drumuri și dotările necesare;
- Reglementarea funcțiunilor permise în cadrul zonei, a gradului de constructibilitate și a regimului de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul parcelării și amplasarea unor construcții pentru locuire cu dotări și servicii publice, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În PUG-ul comunei Ghiroda această zonă este propusă pentru dezvoltarea unor subzone de locuire cu dotări și servicii. Ținând cont totodată și de tendințele de dezvoltare și de aprobarea unor planuri urbanistice zonale în proximitatea amplasamentului cu aceeași funcțiune, propunerea se încadrează în planul de urbanizare al comunei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi – parcuri publice între diversele parcele constructibile în proporție de minim 7%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea de parcare / garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.).

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la documentatiile de urbanism aprobate in zona.

Se propune generarea unei străzi cu un prospect de 12m (pentru străzile aflate în interiorul limitei zonei de studiu, si o strada adiacentă cu un prospect de 20m, conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Profilul transversal al străzilor propuse se vor amenaja tip acoperiș, având panta transversală de 2,5%.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne, având următoarea structură rutieră:

- 6 cm mixtură asfaltică BA16;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

Apele de ploaie de pe acoperisurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde).

Pentru circulația pietonală s-au propus a se amenaja trotuare având lățimi variabile: 1,20 m – 3,00 m, fiind mărginite de spatiu verde sau carosabil. Trotuarul va avea următoarea structură:

- 3 cm beton asfaltic BA8;
- 10 cm strat din beton de ciment C16/20;
- 10 cm fundație din balast,

fiind încadrat de borduri prefabricate din beton 10 x 15.

Organizarea circulației feroviare – după caz: nu este cazul.

Organizarea circulației navale – după caz: nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene – după caz: nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale – realizarea de trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire cu dotări si servicii publice, ce va fi introdusă în intravilanul localității Ghiroda;
- asigurarea accesului pe parcela studiata;

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuire cu dotari si servicii coerente, valorificându-se potențialul zonei;
 - rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi;
 - subzonă locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă) 18.885 m²;
 - subzonă de dotări și servicii publice (parcela nr. 3) – 912 m²;
- subzona căi de comunicare rutiera si amenajari aferente - drumuri propuse ce se vor ceda domeniului public (parcelele nr. 1) – 5.627 m²;
- subzonă de spații verzi propusă spre cedare domeniului public - rezervată pentru echiparea edilitară (parcela nr. 2; 17) – 1.922 m²;

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime al constructiilor de locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă) este prevazut la maximum P+1E+M

H maxima propusa = 7 m - cornișă, 10 m - coamă

Regimul de inaltime al constructiilor de dotări și servicii publice este prevazut la maximum P+2E;

H maxima propusa = 10 m - cornișă, 12 m - coamă

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor, dupa cum urmeaza:

- 6m fata de aliniamentul stradal, conform plansei 02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE;
- 10m fata de limita posterioara, conform plansei 02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE;
- pentru retragerile fata de limitele laterale retragerea este de 3m sau H/2 pentru regim se pot realiza si pe limita de calcan, doar cu acordul vecinului direct afectat.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=30% - subzona locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă);

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului;

C.U.T. MAX.=0.9 - subzona locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă).

P.O.T.max.=40% - subzona de dotări și servicii publice;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului;

C.U.T. MAX.=1.2 - subzona de dotări și servicii publice.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

Bilanț teritorial

SUPRAFAȚĂ TEREN	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE (maxim 2 unități locative pe parcelă)(Li)	-	-	18.885	69,06
SUBZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE (Ds)	-	-	912	3,34
SUBZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI(Zv)	-	-	1.922	7,03
SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE(Cc)	-	-	5.627	20,57
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	27.346	100	27.346	100

Pentru zona de locuire cu dotări și servicii publice calculul parcarilor se realizează conform legislației în vigoare, în funcție de tipologia serviciilor propuse, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă pentru implementare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Se vor respecta prevederile din OMS119/2014.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**a) Alimentare cu apă**

Suprafața totală a zonei studiate este de 27.346 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, aflată în extravilanul comunei Ghiroda, sat Giarmata Vii.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Giarmata Vii, rețea existentă pe Aleea Uberland (PE-HD, Dn .110 mm, administrată de s.c. AQUATIM s.a.). Prin urmare, se propune executarea unei rețele inelare de alimentare cu apă care să deservească locuințele propuse în PUZ, urmând ca această rețea să se branseze direct la rețeaua de apă a localității Giarmata Vii, existentă pe Aleea Uberland.

Reteaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~340 m), se va amplasa în zona verde de-a lungul strazilor proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Reteaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat. Se vor executa bransamente de apă pentru fiecare parcelă (PE-HD, Dn. 32 mm).

Debite de apă necesare sunt:

Q S ZI MED = 29,04 mc/zi = 0,33 l/s

Q S ZI MAX = 37,75 mc/zi = 0,43 l/s

Q S ORAR MAX = 4,71 mc/h = 1,31 l/s

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



b) Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **rețeaua de canalizare menajera in sistem centralizat a comunei Ghiroda**, existenta pe Aleea Uberland si administrata de AQUATIM S.A. Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va racorda direct la rețeaua de canalizare menajera existenta (PVC, D=250 mm).

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~351 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe drumul de acces si se va poza ingropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Se propune executarea de racorduri menajere (PVC, D=160 mm) la fiecare constructie propusa.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 29,04 \text{ mc/zi} = 0,33 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 37,75 \text{ mc/zi} = 0,43 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 4,71 \text{ mc/h} = 1,31 \text{ l/s}$$

Extinderile rețelelor de apa-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public si vor fi executate din fondurile beneficiarului.

c) Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisurile si drumurile din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata (L~428 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare ingropate, in zona verde pe parcela nr. 17). Apa de ploaie din bazinul de retentie va fi utilizata la stropirea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi descarcata controlat, dupa momentul ploii, in canalul de desecare Hcn 63, aflat la limita estica a zonei PUZ. Evacuarea apelor pluviale in Hcn 63 va fi facuta prin intermediul unei guri de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 112,99 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 14.915 \text{ mc/an}$$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 61 \text{ mc}$$

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală și se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2025 - 2026.

Suprafata totală a zonei studiate este de **27.346 mp**, cuprinzând 29 parcele pentru locuinte individuale, 1 parcela pentru dotări și servicii, 2 parcele cu rol de zona verde si drumuri de acces. Numărul total estimat de locuitori va fi de **200**.

1.NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343/1-2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_{g+p} (i)$$

unde: $N_g (i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești și publice

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



$$N_{g+p}(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times [q_g(i) + q_p(i)]$$

unde: $N(i)$ – număr de locuitori, estimat la **200**.

$q_{g1} + q_{p1}$ – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești și publice, egală cu 120 l/om zi – conform S.R. 1343/1-2006 – zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

Conform precizărilor SR 1343/1-2006 debitele specifice au semnificația :

q_g – debit specific pentru nevoi gospodărești, precum și pentru creșterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

q_p – apă pentru nevoi publice: unități publice și fântâni de băut apă

$$\text{Necesarul de apă va fi: } N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 200 \times 120 = \mathbf{24 \text{ mc/zi}}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{S \text{ ZI MED}}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = k_p \times k_s \times N$$

unde: $K_p = 1,10$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiune și rețelele de distribuție, conform NP133-2022

$K_s = 1,10$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform NP133-2022

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,10 \times 1,10 \times 24 = \mathbf{29,04 \text{ mc/zi} = 0,33 \text{ l/s}}$$

$Q_{S \text{ ZI MAX}}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = k_{zi} \times Q_{S \text{ ZI MED}}$$

Unde $K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform NP133-2022, tabel 3.1.- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 29,04 = \mathbf{37,75 \text{ mc/zi} = 0,43 \text{ l/s}}$$

$Q_{S \text{ ORAR MAX}}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = k_o \times Q_{S \text{ ZI MAX}} / 24$$

unde $K_o = 3,00$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, NP133-2022, tabel 3.4.

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = 3,0 \times 37,75 / 24 = \mathbf{4,71 \text{ mc/h} = 1,31 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = \mathbf{29,04 \text{ mc/zi} = 0,33 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = \mathbf{37,75 \text{ mc/zi} = 0,43 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{4,71 \text{ mc/h} = 1,31 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **100 locuitori**. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U \text{ ZI MED}} = \mathbf{29,04 \text{ mc/zi} = 0,33 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ZI MAX}} = \mathbf{37,75 \text{ mc/zi} = 0,43 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{4,71 \text{ mc/h} = 1,31 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Apele de ploaie de pe acoperisurile si drumurile din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~428 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare ingropate, in zona verde pe parcela nr. 17). Apa de ploaie din bazinul de retentie va fi utilizata la stropirea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi descarcat controlat, dupa momentul ploii, in canalul de desecare Hcn 63, aflat la limita estica a zonei PUZ. Evacuarea apelor pluviale in Hcn 63 va fi facuta prin intermediul unei guri de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform stas 1846-2/2007 – „canalizări exterioare” și stas 9470-73 - „ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relatia:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times l \times m$$

$$m = 0,8 \text{ daca } t \leq 40 \text{ m}$$

$$m = 0,9 \text{ daca } t > 40 \text{ m}$$

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Acoperisuri	S = 6928 mp	coef. de scurgere $\varnothing = 0,95$
-------------	-------------	--

Drumuri	S = 5627 mp	coef. de scurgere $\varnothing = 0,85$
---------	-------------	--

$$\varnothing = 6928 \times 0,95 + 5627 \times 0,85 / 12555 = 0,90$$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 15 + 303/42 = 22 \text{ minute}$$

$$t_{cs} = 15 \text{ minute pentru zonă de ses}$$

$$v_a = 42 \text{ m/min}$$

- lungimea cea mai mare parcursa de apa in colectorul de canalizare, din amonte pana la bazinul de retentie este 303 m

I = 125 l/sxha - pentru durata de 22 minute și frecventa de 1/2

$$Q_{PL} = 1,2555 \times 0,90 \times 125 \times 0,8 = 112,99 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$

$$V_{\text{anual}} = 112,99 \times 22 \times 60 \times 100 / 1.000 = 14.915 \text{ mc/an}$$

$$\text{Volumul bazinului de retentie: } V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 22 \times 112,99 \times 0,06 = 61 \text{ mc}$$

d) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv

Având in vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de constructii (constructii sau ansambluri de constructii noi), se vor respecta cerintele minime de performanta energetica si se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficienta pentru generarea de energie electrica

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de - sisteme alternative de cogenerare/ trigenerare;

In proiectarea constructiilor se va tine cont de adoptarea unor solufii care sa utilizeze cat mai eficient resursele naturale - lumina sau căldura provenite de la soare, vântul sau locatia - in vederea reducerii consumului de energie fără a afecta confortul necesar.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



În lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti este $P_{ic}=26kW \times 13=338$ KW, Puterea instalata totala pentru consumatori $P_{,}=338+64=402$ KW iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}=402 \times 0,55 \times 0,6$ kW = 132.7 kW. (conform PE 132).

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este $P_{,}=5 \times 0,06$ kW = 0,3 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}=5 \times 0,03$ kW = 0,3 KW

Puterea instalata estimata totala (iluminat public) este $P_{,}=402,3$ KW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}=133,0$ kW

Fiecare parcela va beneficia de alimentare cu energie electrica. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Alimentarea se va realiza prrin intermediul unui LES 0,4 kV cu cablu Al 3x150+95N in lungime de circa 55 m pe PUZ in discutie. Acesta se va racorda la reseaua de distributie din zona ce apartine E-Distributie Banat SA. Pe acest cablu vor fi inseriate 2 firide de distributie tip E2+2 din care se vor realiza bransamentele viitoarelor consumatori.

Operatorul de distributie va decide solutia de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodărie subterana pentru retelele edilitare din zonă.

Pentru realizarea iluminatului public se propune amplasarea a 5 stalpi de iluminat cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse

La fazele următoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodărie subterana pentru retelele edilitare din zonă

e) Telecomunicații si televiziune prin cablu

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

f) Alimentare cu căldura

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbatoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;
- Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

g) Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețelele existente în zonă.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**

Raportul cadrul natural – cadrul antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea populației și a mediului și creează disconfort, permițând astfel valorificarea potențialului natural și funcțional al sitului propus spre a fi reglementat, și într-o etapă finală, construit.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.**

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. De asemenea, modul de tratare al apelor uzate este stabilit prin propunerile privind echiparea edilitară.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea controlată a deșeurilor va presupune colectarea și depozitarea deșeurilor menajere de pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent în vederea dezvoltării și protejării biodiversității, urmărind în același timp apropierea oamenilor de natură.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin Regulamentul Local de Urbanism se prevede asigurarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal o suprafața de minim 7% din suprafața totală a parcelei, ocupată de spații verzi. Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi și valorificarea din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic și estetic a cadrului natural existent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon – în procent cât mai redus, fiind încurajată dezvoltarea de plantații cu caracter peren – arbori, pomi și plante decorative care să contribuie la o dezvoltare armonioasă a țesutului vegetal la toate nivelurile de studiu – micro, intermediar, macro.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** - nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană –**

În amenajarea spațiilor verzi se vor utiliza elemente vegetale specifice habitatelor locale: plante perene, arbori și arbuști caracteristici zonei de studiu.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz** – nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei rețele stradale funcționale și a utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul) – bicicletă, trotinetă; etc. Disfuncționalitățile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele prospectelor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează pe un drum pietruit.

- **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)**

1. **Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzător pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzătoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul comunei Ghiroda, în proximitatea intravilanului și a drumului ALEEA UBERLAND, creând premisele necesare unei astfel

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. comuna Ghiroda in curs de elaborare;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil intravilan, fiind liber de constructii. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei subzone a unei subzone locuire, respectiv servicii cu regim de P+1E+M, respectiv P+3E. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 27.346 m².

Adiacent terenului exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localitatii Ghiroda si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deșeurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara rețelilor si spatiilor special destinate;
- Protectia calitatii apelor

Surse de poluanți pentru apa freatica:

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă si canalizare menajeră) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele de ploaie din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retenție, iar apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi. In vecinatatea PUZ exista canalul de desecare Hc 63 care poate prelua debitul de ape pluviale colectat din zona studiată.

- Protectia aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire si servicii. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.
- Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.
- Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona localitatii Ghiroda.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei de servicii, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 27.346 m². Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat în proximitatea intravilanului al comunei Ghiroda.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuire cu dotari si servicii din comuna Ghiroda.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de est, nord fiind deja construite o serie de constructii insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de constructii pentru locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă) si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 30% pentru constructii, minim 50% pentru circulatii rutiere si pietonale si minim 20% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de constructii pentru dotări si servicii si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 40% pentru constructii, minim 40% pentru circulatii rutiere si pietonale si minim 20% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000. Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002; Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.
- Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, ne semnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ redusă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, și trecerea acestora în domeniul public al unității administrativ-teritoriale, conform planșei 04 – Proprietatea asupra terenurilor.

BILANȚ TERITORIAL	Existent	Propus	
	mp	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	27.346	27.346	100
<i>TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE</i>		19.797	72,39
<i>TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC</i>		7.549	27,61
TOTAL		27.346	100

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației și a acceselor din domeniul public la parcelele propuse.

În prezent, terenul supus reglementării se află în proprietatea privată a AMBALAJE BIO BANAT SRL, și este localizat în intravilanul comunei Ghiroda.

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Prin propunerile din cadrul Planului Urbanistic Zonal prezent, în cazul parcelelor având funcțiunea de construcții pentru locuire cu dotări și servicii publice, se va realiza circulația terenurilor însă acestea se vor menține ca proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Parcelele dezmembrate destinate zonelor verzi și drumurilor și acceselor se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Din partea beneficiarului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări, conform planului de acțiune.

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, construirea de podete, amenajarea drumurilor propuse prin PUZ.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la suplimentarea fondului de construcții în această zonă a localității Ghiroda și creșterea calității vieții în zona rezidențială propusă dar și rezervarea unei zone de locuire cu dotări și servicii publice, în contextul tendinței de dezvoltare prin realizarea parcelărilor propuse până în acest moment.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G com. Ghiroda și respectiv, strategia aprobată prin PUG, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunerea de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor în intravilanul localității Ghirida, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de locuire cu dotări și servicii publice, îmbunătățind calitatea vieții.

Întocmit,
Arh. SILEAM Andrei

Sef de proiect,
Arh. DUMITRELE Elena- Emilia

PR. NR. 03/2025 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Intravilan Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, județul Timiș, NR. C.F. 403429, 403430 NR. CAD. 403429, 403430

S.teren = 27.346 m²

BENEFICIAR – AMBALAJE BIO BANAT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE